

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

25 בנובמבר 2020

הנדון: דיווח מיידי

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 26 באוגוסט 2020¹ בדבר מו"מ שמנהלת החברה לרכישת רשת מלונות Tamares (להלן: "רשת המלונות") החברה מתכבדת להודיע כי ביום 24 בנובמבר 2020 (להלן: "מועד החתימה על ההסכם") התקשרה ישראל קנדה מלונאות בע"מ² (להלן: "הרוכשת"), בהסכם מכר עם טמרס מלונות בע"מ שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "ההסכם" ו-"המוכרת", בהתאמה) לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) של פרייד ים המלח בע"מ וטמרס נופש בע"מ (להלן: "פרייד ים המלח" ו-"טמרס נופש", בהתאמה), חברות בבעלותה המלאה של המוכרת המחזיקות ברשת המלונות (פרייד ים המלח וטמרס נופש ייקראו להלן יחד: "התאגידים הנרכשים") והינן הבעלים ובאופן שפרייד ים המלח הינה הבעלים של מלון דניאל ים המלח וטמרס נופש הינה המפעילה של מלונות, ווסט אשדוד, ווסט תל-אביב³ הכוללים כ-480 חדרים (להלן יחד: "המלונות") בתמורה לסך כולל בסך של כ-155 מיליון ש"ח, לפני התאמות, ותמורה נוספת (ככל שתשולם) כמפורט בדוח מיידי זה להלן.

עם ובכפוף להשלמת ההסכם, סך חדרי המלון שיהיו בבעלות ובניהול הרוכשת יעמוד על כ-1,330 חדרים.

א. תיאור עיקרי ההסכם

להלן יתוארו פרטיו העיקריים של ההסכם:

1. העסקה

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים לעסקה (כמפורט בסעיף 3 להלן), במועד השלמת העסקה שיחול בתום 30 ימים מהתקיימות התנאים המתלים ולא לפני יום 1 בפברואר 2021 (להלן: "מועד ההשלמה"), תרכוש הרוכשת מהמוכרת את מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה (100%) של פרייד ים המלח ומלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה (100%) של טמרס נופש, כשהן נקיות וחופשיות⁴ (להלן: "המניות הנרכשות").

2. התמורה ואופן תשלום התמורה

בתמורה למניות הנרכשות, ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים, במועד ההשלמה תשלם הרוכשת למוכרת סך של 155 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: "התמורה"), בניכוי החוב הפיננסי נטו⁵ כפי שיהיה נכון למועד ההשלמה (נכון למועד דוח מיידי זה מסתכם לסך של כ-110 מיליון ש"ח)

¹ מס' אסמכתא: 2020-01-093858, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

² חברת בת המוחזקת ידי החברה בשיעור של 75% ועל ידי ה"ה ראובן אלקס ועופר פלדמן בשיעור של 20% ו-5%, בהתאמה.

³ לעניין זה יצוין, כי טמרס נופש מחזיקה בזכויות לניהול מלון ווסט בנתניה (להלן: "המלון בנתניה"). המוכרת התחייבה כי עד ליום 31.12.2020 יסתיים הסכם הניהול בגין המלון בנתניה מבלי שיוטלו על טמרס נופש חיובים כלשהם שהמועד לביצועם הינו לאחר מועד ההשלמה. במועד ההשלמה לא תהיה לטמרס נופש חבות כלשהי בקשר עם המלון בנתניה, לרבות חבות במס. המוכרת תהיה זכאית לכל התקבולים בגין המלון בנתניה, ותחוב בכל התחייבויותיה של טמרס נופש בקשר עם המלון בנתניה, לרבות חיובי מס בקשר עם המלון בנתניה, ככל שיהיו ותשפה את הרוכשת בגין כל נזק, חבות ו/או הפסד שייגרם לטמרס נופש בגין מלון ווסט בנתניה.

⁴ "נקיות וחופשיות" לעניין זה – נקיות וחופשיות מכל עיקול, שעבוד או זכות צד ג' אחרת למעט שעבוד לטובת בנק להבטחת חובות התאגידים הנרכשים, אשר הסרתו תתאפשר בהתאם למכתב הבנק שיומצא במועד ההשלמה או באמצעות פירעון הלוואות הבנק הקיים והחלפתו על ידי בנק אחר.

⁵ "החוב הפיננסי נטו" משמעו: יתרת ההלוואות כלפי בנקים ומוסדות פיננסיים אחרים במועד ההשלמה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים באותו המועד והכל בהתאם לדוחות הכספיים של התאגידים הנרכשים במועד ההשלמה.

ובניכוי ערכו של ההון החוזר⁶ השלילי של התאגידים הנרכשים כפי שיהיה במועד ההשלמה⁷, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם⁸ (לעיל ולהלן: "**ההתאמות לתמורה**") ובניכוי מקדמה בסך של 5 מיליון ש"ח שהופקדה בנאמנות על ידי הרוכשת במועד החתימה על ההסכם (להלן: "**המקדמה**").

בנוסף לתמורה כאמור לעיל, הרוכשת תשלם למוכרת בגין המניות הנרכשות תמורה נוספת (צמודה למדד המחירים לצרכן) בסך של עד 14 מיליון ש"ח אשר תשלומה תלוי בביצועי מלון ווסט תל אביב, ווסט אשדוד (לתקופה מוגבלת עד לסיום הסכמי השכירות הנוכחיים של כ"א מהמלונות כאמור בסעיף ג להלן) וניצול הפסדים צבורים לצרכי מס (לתקופה שאינה מוגבלת בזמן אך מוגבלת בתקרה שנקבעה בהסכם), הכל בהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם (להלן: "**התמורה הנוספת**"). החברה העמידה לטובת המוכרת ערבות להבטחת התחייבויותיה של הרוכשת לתשלום התמורה הנוספת.

3. תנאים מתלים להשלמת העסקה

השלמת העסקה מותנית בהתקיימות התנאים המתלים הבאים עד לתום 120 ימים ממועד החתימה על ההסכם:

- א. קבלת אישור מיזוג מאת הממונה על התחרות.
- ב. קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל להעברת מניות פרייד ים המלח לרוכשת.

4. הוראות נוספות מההסכם

א. תקופת הביניים⁹ - המוכרת והתאגידים הנרכשים התחייבו בתקופת הביניים לפעול במהלך העסקים הרגיל שלהן, ולא לבצע כל פעולה אשר יש בה חריגה ממהלך העסקים הרגיל.

ב. פירעון הלוואות בעלים - עד למועד ההשלמה, מרבית הלוואות בעלים שהועמדו על ידי המוכרת לתאגידים הנרכשים תומרנה להון מניות למעט יתרות הלוואות בעלים לא מהותיות בגובה מענקים שיתקבלו בפועל עד מועד ההשלמה בגין מענקי קורונה מכוח בקשות שהוגשו על ידי התאגידים הנרכשים בגין חלק מהמלוונות (להלן: "**המענקים**") ו- "**יתרות הלוואות הבעלים**", בהתאמה). יתרות הלוואות הבעלים שתיוותרנה במאזן תיפרענה עם קבלת המענקים (ככל שיתקבלו) ו/או מהתמורה הנוספת (ככל שתהיה).

ג. ביטול ההסכם - הרוכשת תהיה רשאית לבטל את ההסכם אם וככל שימונה למוכרת ו/או לתאגידים הנרכשים כונס נכסים ו/או נאמן ו/או יינתן כנגד מי מהן צו פירוק וכדומה ובלבד שהפעולה לא בוטלה בתוך 30 ימים; ו/או אם המוכרת ו/או התאגידים הנרכשים יחלו בתהליך מיזוג לפי הפרק השמיני לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") או בהליכי פשרה ו/או הסדר בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות או בהליכי שינוי מבנה ו/או מיזוג; ו/או במהלך תקופת הביניים אירע אירוע או סדרה של אירועים המהווים שינוי מהותי לרעה (כהגדרת המונח בהסכם ולמעט ביחס להשפעת נגיף הקורונה וחריגים נוספים שנקבעו בהסכם).

⁶ "**ההון החוזר**" משמעו: א) יתרת הלקוחות, החייבים ומלאי של התאגידים הנרכשים כפי שיהיה על פי ספירת מלאי שתבוצע במועד ההשלמה (אך ללא יתרת הכנסות לקבלת מענקי ממשלה לרבות מענקים ממשרד התיירות ומרשות המסים בגין נגיף הקורונה); פחות (ב) יתרות הספקים והזכאים של התאגידים הנרכשים והכל בהתאם לדוחות הכספיים של התאגידים הנרכשים למועד ההשלמה; יצוין כי נכון למועד דוח זה ומועד חתימת ההסכם, לחברה אין הערכה לגבי סכום ההון החוזר שיהיה במועד ההשלמה.

⁷ ובלבד שההון החוזר השלילי עולה על סך של 2 מיליון ש"ח (להלן: "**ההפרש**"), ובמקרה כאמור ההפרש ינוכה מהתמורה.

⁸ ומבלי שתהיינה הלוואות בעלים של המוכרת לתאגידים הנרכשים למעט כמפורט בסעיף 4.4 להלן.

⁹ "**תקופת הביניים**" – לעניין זה משמעה תקופה שתחילתה במועד החתימה על ההסכם ועד למועד ההשלמה.

ב. מימון העסקה

בכוונת החברה וחברת המלוונות לממן את התמורה על פי ההסכם, שנכון למועד דוח מידי זה מוערכת בסך של כ-45 מיליון ש"ח נטו ללא התאמות ההון החוזר (היינו התמורה בניכוי החוב הפיננסי נטו) ממקורותיה העצמיים ו/או מימון חיצוני ו/או גיוס הון ו/או חוב (לחברה תשקיף מדף בתוקף).

ג. פרטים אודות התאגידים הנרכשים החדשה בהתאם לתוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

נתונים כספיים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של התאגידים הנרכשים

נתונים תמציתיים מתוך הדוחות הכספיים של חברת פרייד ים המלח (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2019	
150,545	150,531	סך הנכסים
114,007	112,067	סך ההתחייבויות*
36,538	38,464	הון עצמי, (כולל הלוואות בעלים, יתרות צדדים קשורים ושטרי הון)
69,405	72,445	הכנסות לשנה שהסתיימה
(1,571)	1,169	רווח (הפסד) נקי כולל לשנה שהסתיימה
9,185	10,498	EBIDTA

* מיתרה ההתחייבויות הופחתו הלוואות הבעלים, יתרות צדדים קשורים ושטרי הון ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018 בסך 58,338 ו- 57,581, בהתאמה.

הדוחות הכספיים של חברת פרייד ים המלח נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

לאור העובדה שהנתונים הכספיים של חברת טמרס נופש כוללים את פעילות המלון בנתניה, אשר כאמור בהע"ש 3 לעיל, הדוחות הכספיים של טמרס נופש אינם משקפים את הפעילות הנרכשת ולכן אינם נכללים בדיווח זה.

תיאור התאגידים הנרכשים, פעילותם וסביבתם העסקית

התאגידים הנרכשים הינם חברות פרטיות בבעלותה ובשליטתה המלאה של המוכרת, העוסקים בתחום הפעלת בתי מלון בישראל באזור ים המלח, אשדוד ותל אביב וכוללים כ-480 חדרים.

להלן פרטים אודות המלוונות:

שם התאגיד הנרכש	עיר	שם המלון	הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה) ¹⁰ / ניהול / שכירות	מס' חדרים	שיעור החזקות (%)	מועד רכישת המלון/ תחילת השכירות/ ניהול	תקופת החכירה/ השכירות / הניהול / הפתיחה
פרייד ים המלח	ים המלח	דניאל ¹¹	ניהול ובעלות ¹²	302	100% ¹³	מועד ההשלמה	תקופת החכירה עם רמ"י תהא בהתאם להסכם עימה עד לשנת 2042
טמרס נופש	אשדוד	West	ניהול ושכירות	113	100%	מועד ההשלמה	שכירות עד לתאריך 31/12/2022
טמרס נופש	תל אביב	West	ניהול ושכירות	65	100%	מועד ההשלמה	שכירות עד לתאריך 31/12/2023

¹⁰ חכירה ארוכת טווח, לרוב ממנהל מקרקעי ישראל.

¹¹ הרכשת התחייבה לשנות את שם המלון בתוך 6 חודשים ממועד ההשלמה.

¹² ביחס למקרקעין – גוש 100422 חלקה 38 מגרש 3.4.1 המצויים בעין בוקק ים המלח בהתאם להסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל עד ליום 9 במאי 2042 עליהם בנוי מלון דניאל ים המלח. יצוין, כי חלק משטחי המקרקעין מושכרים לצדדים שלישיים לתקופות שונות בתמורה לדמי שכירות שנתיים לא מחוברים לחברה.

¹³ הן ביחס לניהול והן ביחס לבעלות על הקרקע.

תוכניות הרוכשת ביחס לתאגידים הנרכשים והמלוונות

בכפוף להשלמת העסקה, בכוונת החברה ו/או הרוכשת לפתח את רשת המלוונות ולהגדילה תחת הרוכשת ולהרחיב את פעילותה של החברה בישראל.

יודגש, כי האמור לעיל בדבר תוכניות הרוכשת ביחס לתאגידים הנרכשים והמלוונות הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר אינו ודאי ואינו תלוי בחברה והוא מבוסס, בין היתר, בהתקיימות כל התנאים המתלים והשלמת ההסכם, ובקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך השלמת העסקה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי גיא קנדה

סמנכ"ל הכספים של החברה